انقضاء الرهن الحيازي العقاري عن طريق التنفيذ الجبري

تمرانت ريمة طالبة الدكتوراه جامعة قسنطينة

ملخص

يلعب الرهن الحيازي العقاري دورا هاما في تحقيق ضمانات للدائن المرتهن وتوفير الائتمان في التعاملات ، إذ يلزم المدين كقاعدة عامة بتنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً اختياراً أو جبرا، وفي حالة عدم تنفيذ التزاماته فان الدائن المرتهن برهن حيازي عقاري يحق له أن يسترجع دينه بان ينفذ على عقار مدينه.

وقد ألزم المشرع الجزائري الدائن بإتباع جملة من الإجراءات القانونية لوضع العقار المرهون تحت يد القضاء، وذلك من اجل بيعه بالمزاد العلني ويعد كل اتفاق خلاف ذلك باطل لمخالفته النظام العام، و بإتباع الإجراءات المنصوص عليها قانونا يستفي الدائن حقه من ثمن البيع بالمزايدة ، وبذلك يتطهر العقار من الحقوق العينية التبعية التي كانت تثقله.

Résumé :

Le nantissement possessif joue un rôle important dans la réalisation des garanties pour le créancier hypothécaire et fournir de la fiabilité dans les transactions, tel que comme une règle générale il oblige le débiteur de la mise en œuvre de son engagement soit au choix ou bien obligatoire, dans le cas de non-exécution de ses obligations le créancier a le droit de récupérer sont crédit par l'exécution sur l'immobilier de son débiteur.

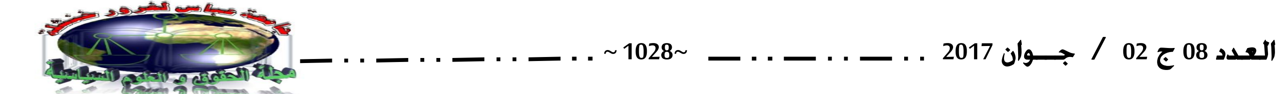
Législateur algérien a imposé le créancier de suivre une série des procédures juridiques, pour mettre l'immobilier sous les mains de la justice afin de le vendre aux enchères publiques, et chaque accord contre ces procédures considérer comme violation de l'ordre public, en respectant les procédures indiquées par la loi, le créancier peut avoir son crédit à partir du prix de vente à l'enchère, et donc l'immobilier peut débarrasser des droits réels qui ont été alourdis.

مقدمة:

تهدف التأمينات بأنواعها المختلفة إلى ضمان الوفاء بالالتزامات والقانون في مجموعه يعمل على ضمان الحقوق لأصحابها حتى جاز تعريف القانون بأنه إعطاء كل ذي حق حقه[1]، فمن المفروض أن يقوم المدين بوفاء حق الدائن اختياريا، فإذا امتنع عن ذلك أو تأخر كان للدائن أن يقتضي حقه جبرا عن طريق التنفيذ الجبري على أموال المدين، فجميع أموال المدين ضامنة لحقوق دائنه[2].

[1] د. سمير عبد السيد تناغو، التأمينات العينية، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، 2000، ص1.

[2] القاضي: كليل صفية ،الرهن الحيازي العقاري الوارد على العقار في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج، مجلس قضاء سكيكدة ، 2005، 2006، ص1.



هذا ويعتبر الضمان العام غير كافي وحده لحماية حقوق الدائن المرتهن إذ يظل هذا الأخير معرضا لعدم كفاية أموال مدينه ومزاحمة الدائنين الآخرين له1، إذ يعتبروا متساوين أمام هذا الحق، لذلك وحماية له قرر المشرع إعطائه ضمان أكبر وحماية أوسع بمنحه تأمينا خاصا لحقه ومثلها في إحدى الصورتين: تأمينات شخصية أو تأمينات عينية، التي بمقتضاها يتقدم الدائن على سائر الدائنين العاديين وتكون له الأفضلية وكذا حق التتبع.

فمتى تعلق الأمر برهن عقار كانت القواعد التي تنظمه أكثر تميزا، ولما تطور الآمر إلى خروج حيازته من يد المدين وانتقالها إلى الدائن أصبحت أكثر خصوصية لذلك نظم القانون المدني الجزائري الرهن الحيازي العقاري وأوفر للرهن الوارد على العقار أحكاما خاصة به من اجل حماية الدائن من جهة، وحق المدين والغير من جهة أخرى، وذلك في ثلاثة مواد تحت عنوان الرهن العقاري حيث يخضع في أحكامه إلى الأحكام العامة للرهن الحيازي من جهة وفي بعض أحكامه للرهن الرسمي من جهة أخرى.

وبذلك تعتبر القواعد التي وضعها المشرع على التصرف في هذا العقار قيودا لحماية الأطراف، وإلزام المدين بالوفاء طوعا واختياريا، فإذا نكل عن هذا استطاع الدائن أن يحرك عنصر المسؤولية في الالتزام باللجوء للسلطات العامة التي تنصره على المدين في صورة التنفيذ الجبري على أمواله2، وبالتنفيذ على العقار ينقضي الرهن على انه يمكن أن ينقضي بصورة أصلية3، كما يمكن له أن ينقضي بصورة تبعية4 وفي الحالتين لا يكون لانقضاء الرهن من إثر قانوني إلا بعد قيده في السجل العقاري5.

وبما أن موضوع بحثنا ينحصر في السبب الأخير من أسباب الانقضاء الأصلية ألا وهو التنفيذ الجبري على العقار فقد ارتأيت تناوله بشيء من التفصيل كما يلي:

يعتبر التنفيذ الجبري على العقار المرهون سببا لانقضاء الرهن وبذلك يتم تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية، حيث منح المشرع للدائن المرتهن سلطة تخوله استيفاء حقه من المدين الراهن عن طريق بيع العقار المرهون بالمزاد العلني ومن ثم خصم الدين من ثمن

---

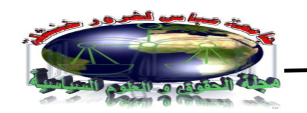
[1] د. عبد الناصر توفيق العطار، التأمينات العينية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1980، ص1.

[2] د. سمير عبد السيد تناغو، نفس المرجع السابق، ص1.

[3] ينقضي الرهن بصورة تبعية، أي تبعا لانقضاء الدين المضمون به الذي يظل قائما بعد انقضاء الرهن، فتطبيقا لمبدأ تبعية الرهن للدين المضمون بالرهن، فان الرهن ينقضي بانقضاء الدين بصفة تبعية، أيا كانت طريقة انقضاء الدين، وهذا ما نصت عليه المادتين933 و 964 ق م ج، وأسباب انقضاء الدين متعددة يرجع في شأنها إلى القواعد العامة وهي: الوفاء، الوفاء بمقابل، التجديد، المقاصة، الإبراء.

[4] ينقضي الرهن بصورة أصلية، أي مع بقاء الدين المضمون به الذي يستمر قائما بعد انقضاء الرهن، وقد حصر المشرع الجزائري حالات انقضاء الرهن في الأسباب الآتية: بتنازل الدائن المرتهن عنه، اتحاد الذمة، بهلاك العقار المرهون وبالتنفيذ الجبري.

[5] القاضي: حسين عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1998، ص 127 .



البيع، إذ يشكل بيع العقار المرهون ضمانة غاية في الحماية ويحقق الفلسفة المرجوة من تقرير أحكام الرهن الحيازي العقاري، فهو ضمانة للوفاء بالدين، وتقرير حق بيع العقار المشمول بالرهن فيه تكريس لهذه الضمانة وزيادة في فعاليتها.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم ينص في الرهن الحيازي عما إذ كان البيع الجبري ينهي الرهن كما نص على ذلك في الرهن الرسمي في المادة 936 ق م ج.

وبما أن مباشرة التنفيذ على العقار من قبل دائن آخر سابق في المرتبة يفقد الدائن المرتهن حق الرهن وينتقل حقه بالأفضلية إلى الثمن ويتقدم على كل دائن آخر صاحب امتياز أم لا، معنى ذلك أن البيع الجبري للعقار المرهون يكون سببا لانقضاء الرهن وتطهيره من جميع الحقوق العينية التبعية، ويدخل في ذلك الرهن الرسمي والحيازي.

غير أنه تجدر الإشارة إلى أن المشرع قد وضع حدودا لسلطة الدائن الحائز لعقار مدينه، في أن يتملكه في حالة عدم استفائه لحقه أو أن يبيعه دون مراعاة الإجراءات القانونية.

فما حكم الاتفاق على تملك العقار المرهون عند حلول اجل الدين وعدم الوفاء، وحكم بيع العقار دون إتباع الإجراءات القانونية؟

وما هي الإجراءات التي يتبعها الدائن المرتهن بالرهن الحيازي العقاري حتى يستوفي دينه وينقضي بذلك الرهن؟

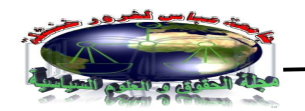
ولقد ارتأيت من أجل الإجابة على هذه التساؤلات وحتى أحيط قدر الإمكان بمقتضيات الموضوع تقسيمه إلى مبحثين:

المبحث الأول: بطلان شرط التملك عند عدم الوفاء وشرط البيع دون إتباع الإجراءات.

المبحث الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المرهون.

المبحث الأول:بطلان شرط التملك عند عدم الوفاء وشرط البيع دون إتباع الإجراءات.

لقد تناول المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية عددا من القواعد المتعلقة بطريقة وشروط بيع العقار بالمزاد العلني وذلك من خلال الكتاب الثالث في كل من الفصل الخامس المتعلق بالحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية المشهرة والفصل السادس المتعلق بالحجز على العقارات غير المشهرة.



ولقد ارتأيت الحديث على الحجز عن العقارات المشهرة والتي تبدأ أولا بالحجز على العقار المرهون[1] وتنتهي بحكم رسو المزاد الذي يعتبر سند الملكية الجديد بالنسبة للراسي عليه المزاد. هذا وتجدر الإشارة إلى أن عملية التنفيذ على العقار وبيعه جبرا بالمزاد العلني تعتبر الطريق العادي في حال عدم الوفاء بالدين عند حلول اجله.

لذلك اعتبر المشرع الجزائري تملك الدائن العقار المرهون في حال عدم وفاء المدين بدينه باطلا وكذلك عملية بيعه بدون مراعاة الإجراءات القانونية المنظمة لذلك فالدائن المرتهن إذا لم يدفع له المدين الدين المستحق عند حلول الأجل كان له أن يطلب بيع العقار بالمزاد العلني ليستوفي حقه. وكان له أن يمارس حق الحبس على العقار المرهون على سائر الدائنين.

وبالرجوع لأحكام القانون المدني الجزائري نجد أن نص المادة 960 ق م ج التي أحالت الحكم فيما يتعلق بشرط التملك عند عدم الوفاء وشرط البيع دون إجراءات إلى نص المادة 903 ق م ج التي جاء فيها: "يكون باطلا كل اتفاق يجعل الدائن الحق عند عدم استفاء الدين وقت حلول اجله في أن يتملك العقار المرهون في نظير ثمن معلوم أيا كان، أو في أن يبيعه دون مراعاة للإجراءات التي فرضها القانون ولو كان هذا الاتفاق قد ابرم بعد الرهن.

غير أنه يجوز بعد حلول الدين أو قسط منه الاتفاق على أن يتنازل المدين لدائنه عن العقار المرهون وفاء لدينه."

فمن استقراء نص المادة نجد أنها تحتوي على عنصران لذلك ارتأيت تقسيم هذا المبحث لمطلبين كالأتي:

المطلب الأول: بطلان شرط التملك عند عدم الوفاء.

بناءا على نص المادة 903 ق م ج لو اتفق الدائن المرتهن مع الراهن مدينا كان الراهن أم كفيلا عينيا، على انه إذا حل أجل الدين ولم يقم المديون بالوفاء، يكون للدائن المرتهن أن يتملك العقار المرهون بمبلغ الدين أو بأي مبلغ أخر، فان هذا الاتفاق يكون باطلا لمخالفته النظام العام[2].

ويفسر ذلك بضعف موقف المدين الراهن الذي كثيرا ما يعتقد بأنه سيكون قد وفى، فإذا تم الاتفاق في عقد الرهن على هذا الشرط فان الشرط وحده هو الباطل أما عقد الرهن فيبقى

---

[1] تبدأ الإجراءات بالحجز على العقار المرهون الذي يعرف بأنه : " وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين ، تمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره ولكن يملك حق التتبع عليها تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني ثم استيفاء دينه من ثمنها "........القاضية ليلى زروقي : [الحجز العقاري] ، بحث منشور في المجلة القضائية، العدد 2 سنة 1997، عن قسم الوثائق للمحكمة العليا 1999، ص 26 ـ27.

[2] القاضي: حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص 113 .



صحيحا1، معنى ذلك أن بطلان الاتفاق لا يمتد إلى عقد الرهن الحيازي العقاري فالاتفاق وحده يكون باطلا، أما عقد الرهن فيبقى صحيحا إلا إذا اثبت أن هذا الاتفاق هو الدافع لإبرام العقد.

وقد تساءل البعض حول الحكم المتعلق بالاتفاق الذي يحصل بعد إبرام عقد الرهن لا وقت عقده، فقال البعض إن الاتفاق يكون صحيحا إذا تم بعد الرهن سواء حصل بعد حلول الدين أم قبله لأن المدين يكون قد استغنى عن الدائن ولم يعد واقفا تحت تأثير الحاجة التي دفعته إلى الاقتراض، وترتيب الرهن2.

بينما قال البعض الأخر بعدم جواز هذا الاتفاق سواء قبل الاتفاق أو بعده، وذهب فريق أخر للقول بأنه لا يكون صحيحا إلا بعد حلول الدين.

وبالرجوع للمشرع الجزائري نجد أنه اخذ بالرأي الأخير إذ أنه نص صراحة في الفقرة الأخيرة من نص المادة 903 ق م ج على صحة الاتفاق إذا ابرم بعد حلول الدين أو بعد حلول قسط منه بان يتنازل المدين لدائنه عن العقار المرهون في مقابل الدين ويكون هذا بمثابة الوفاء بالدين، إذ يترتب على الرهن حق عيني على العقار المرهون لاستفاء الدين من ثمن بيع العقار، ولا يترتب عنهما حق لتملك العقار نظير ثمن معلوم أيا كان، فلا يعدان من طرق التملك الشيء المرهون3.

المطلب الثاني: بطلان شرط البيع دون إجراءات.

إن بيع العقارات المرهونة بغير الطرق القانونية يعتبر غير جائز قانونا وبالتالي يكون باطلا بطلانا مطلقا، معنى ذلك أن كل اتفاق يبرم بين الدائن المرتهن أو الكفيل العيني عند حلول الآجل وعدم الوفاء ببيع العقارات دون إتباع الإجراءات القانونية تعتبر باطلة بطلان مطلق كونها أخلت بقاعدة من قواعد النظام العام، حيث يخشى استغلال المرتهن لضعف مركزه وتفويت فرصة بيعه بأكبر قيمة ممكنة بالمزاد، ويقتصر أثر البطلان على الشرط دون عقد الرهن4.

وهنا يطرح التساؤل حول صحة هذا الاتفاق إذا تم بعد حلول اجل الدين كله أو بعضه؟ كما في حالة الاتفاق على تملك العقار المرهون عند عدم الوفاء بعد حلول اجل الدين.

في هذه الحالة نجد أن المشرع الجزائري لم ينص على جواز الاتفاق عليه كما فعل مع الاتفاق على تملك المال المرهون في نص المادة 903 ق م ج وهو نفس موقف المشرع المصري5 وكذا

[1] د .عبد الرازق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء10، التأمينات الشخصية والعينية، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الثانية، 1994، بند 583، ص 973.

[2] القاضي: حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص 113 .

[3] أ.د. بلحاج العربي، الوجيز في الحقوق العينية في ضوء الفقه الإسلامي والأنظمة السعودية، دار الثقافة، 2015، ص 215 .

[4] القاضية كليل صفية، مرجع السابق، ص 64.

[5] المادة 1053 قانون مدني مصري.



المشرع اللبناني[1] غير أننا نجد في العديد من الأحكام اعتبر هذا الشرط باطلا سواء تم إبرامه عند عقد الرهن الحيازي أو في اتفاق لاحق، مادام تم قبل حلول اجل الدين، أما إذا تم عند حلول اجل الدين، فان الاتفاق يكون صحيحا لانتفاء شبهة الاستغلال[2].

ويقتصر البطلان على الشرط نفسه دون الرهن مالم يكن الشرط هو الدافع في التعاقد فيبطل الشرط والرهن معا.

المبحث الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار المرهون.

لقد حدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية القواعد القانونية المتعلقة بالتنفيذ على العقار عند حلول اجل استحقاق الدين وعدم الوفاء، وتمر هذه الإجراءات بثلاث مراحل تتمثل في وضع العقار تحت يد القضاء، إعداد العقار للبيع وأخيرا إجراءات المزايدة.

ونظرا لأهمية هذه المراحل رأينا أن نقسم هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: وضع العقار تحت يد القضاء.

يقصد بوضع العقار تحت يد القضاء الحجز عليه[3]، والتي تعتبر مرحلة تسبقها هي الأخرى عدة مراحل وهي أن يكون بحوزة الدائن سند تنفيذي ومستخرج من عقد الملكية مرفقا بالشهادة العقارية التي يطلبها الدائن من المحافظة العقارية محدد وفق نموذج يحدده القانون، وبما أننا بصدد الرهن الحيازي العقاري فان المرتهن يعتبر صاحب تامين عيني، وهو بذلك يستثنى من قاعدة عدم جواز المساس بعقارات مدينه (التنفيذ عليها) إلا في حالة عدم كفاية المنقولات وفقا للمادة 721 ق اج م ا.

وحتى يتحصل الدائن المرتهن على أمر بوضع العقار أو الحق العقاري العيني تحت تصرف القضاء يتعين عليه القيام باستصدار أمر الحجز، تبليغه وقيده بالمحافظة العقارية.

الفرع الأول: استصدار أمر الحجز.

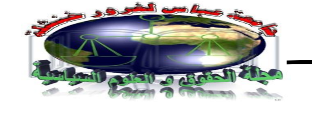
بالرجوع لأحكام المادة 724 ق ا ج م ا أن الحجز التنفيذي على العقار أو الحق العيني العقاري يتم بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، ولأجل ذلك يتقدم المستفيد من السند التنفيذي أو ممثله القانوني أو الاتفاقي بطلب إلى

---

[1] المادة 101 قانون مدني لبناني .

[2] د. سي يوسف زاهية، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل للطباعة و النشر، تيزي وزو، 2006، ص 102 .

[3] يقصد بالحجز وضع العقار تحت سلطة القضاء بهدف منع المدين من التصرف فيه إضرارا بدائنه.



رئيس المحكمة المختصة يضمن ملتمسه بإجراء حجز على عقار مدينه1، ويتضمن هذا الطلب عدة بيانات حددها المشرع الجزائري2.

هذا ويجوز للدائن وفقا للمادة 724 استصدار أمر حجز واحد في حالة تعدد عقارات مدينه بتقديم طلب أمام رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها إحدى هذه العقارات.

الفرع الثاني: تبليغ أمر الحجز.

يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين المحجوز عليه طبقا لأحكام المادة 725 ق ا م ا، والمقصود بالتبليغ الرسمي تنبيه المحجوز عليه أن عقاره أو حقه العيني العقاري تحت سلطة القضاء، ويقوم المحضر بإنذار المدين بأنه في حالة عدم دفع الدين في اجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي، أن العقار سوف يباع جبرا عليه.

ويقوم المحضر القضائي بتحرير محضر الحجز الذي يشتمل على كل البيانات التي نص عليها المشرع وتبليغها إما للمدين أو الكفيل العيني وفي الحالة الأخيرة (الكفيل) نجد أن المشرع لم يحدد إجراءات الحجز على عقار الكفيل ومع ذلك فان المحضر يقوم بتكليف المدين بالوفاء، فان لم يفي بالدين، يقوم بتكليف الكفيل العيني بالوفاء، فان لم يفي يوجه له أمر الحجز ثم يسجله على اسمه بعد تبليغه رسميا.

وسبب تكليف الكفيل العيني هو أنه لا يجوز بداية أي تنفيذ إلا بالقيام بمقدمات التنفيذ وهي إعلان السند للشخص وتكليفه بالوفاء3.

فرع الثالث: قيد أمر الحجز وأثاره.

لقد أحال التقنين المدني الجزائري إجراءات القيد إلى قانون تنظيم الشهر العقاري إذ تنص المادة 905 ق م ج المقابلة للمادة 1054 ق م م على أنه: " تسري على إجراء القيد وتجديده وشطبه وإلغاء الشطب والآثار المترتبة على ذلك كله، الأحكام الواردة في قانون تنظيم الإشهار العقاري ".

إن تبليغ أمر الحجز للمدين إجراء أساسي لتوقيع الحجز، إلا أن هذا الأخير لا يرتب أي اثر إلا إذا تم تسجيله4 وذلك بمكتب الرهون بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، إذ يجب على المحافظ العقاري قيد أمر

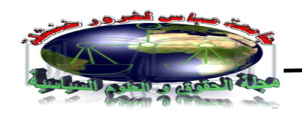
---

[1] د. حمه مرامرية، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه دولة، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار،عنابة، 2008، 2009، ص 159.

[2] انظر في ذلك المواد 722، 723 ق ا ج م ا .

[3] أ . عيسى زرقاط ، إجراءات التنفيذ على العقار في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، الجزائر، 2003، ص 31 .

[4] لا يرتب الحجز أي اثر إلا إذا تم تسجيله وذلك حتى تتحقق العلانية حماية للغير.



الحجز من تاريخ الإيداع وأن يسلم هذا الأخير شهادة عقارية إما إلى المحضر القضائي أو إلى الحاجز1، وقد بين المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الإجراءات الواجب إتباعها والوثائق التي يلزم المحضر بإيداعها.

وجدير بالذكر أن المحافظ العقاري عند قيامه بقيد أمر الحجز،عليه أن يذكر كل البيانات والمعلومات التي حددها المشرع2 ، كما أن القانون أعطى للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في قبول الإيداع أو رفضه وحتى بعد قبول الإيداع يمكن له أن يرفض القيد، إذ ما تبين له أن الشروط المطلوبة قانونا غير متوفرة.

وفي حال تأخر تسجيل أمر الحجز بعد الإيداع فان المادة 187 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تنص على أن القيد يسجل بعد إتمام الإجراءات بأثر رجعي من تاريخ الإيداع حتى لا يتضرر الحاجز بتوقيع تصرفات تمس بحقوقه في هذه الفترة 3، وخلال الأيام التالية للقيد يقوم أمين مكتب الرهون بتسليم القائم بالتنفيذ بناءا على طلبه شهادة عقارية تثبت بها جميع القيود الموجودة على العقار أو الحق العيني العقاري، وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم.

ويجدر التنويه انه يلحق بالعقار أو الحق العيني العقاري ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية وللمحجوز عليه أن يبيع ثمار العقار وأن يودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة.

وإذا كان العقار من المساكن وكان المدين يسكنه فانه يبقى فيه دون أجرة لغاية البيع، كما يمتنع على المالك توقيع أي حقوق عينية تبعية عليه كالرهن أو التصرف في العقار بنقل ملكيته وذلك من تاريخ القيد وهو بطلان نسبي لا يمكن إلا لمن وضع لحماية مصالحه التمسك به، لان مثل هذه التصرفات من شأنها الإنقاص من قيمة العقار، كما انه إذا قام المحجوز عليه مدينا كان أو كفيلا عينيا بإتلاف الإيرادات أو الثمار تعرض للعقوبات المقررة في قانون العقوبات، الجرائم المتعلقة بالأموال المحجوزة فضلا عن التعويضات المدنية عند الاقتضاء.

---

[1] تنص المادة 728 ق ا ج م ا على: " يجب على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو الدائن الحاجز خلال اجل أقصاه 8 أيام....."

[2] البيانات نص عليها المشرع في نص المادة 729 ق ا ج م ا .

[3] القاضية كليل صفية، مرجع سابق، ص 67.



المطلب الثاني: إعداد وتحضير العقار المحجوز للبيع بالمزايدة.

الفرع الأول: ضبط المحضر لقائمة شروط البيع.

إن امتناع المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال 30 يوما من تبليغه رسميا بأمر الحجز، يؤدي إلى قيام المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع[1]وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز، وفي حالة تعدد العقارات تودع هذه القائمة بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات.

وفضلا عن ذلك يجب أن تتضمن هذه القائمة مجموعة من البيانات التي نص عليها القانون في المادة 737 فقرة 2[3]، وإذا خلت هذه القائمة من أحد هذه البيانات، كانت قابلة للإبطال بناءا على طلب كل ذي مصلحة خلال الآجال المحددة قانونا وفي حال إلغاء هذه القائمة يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي.

أما بخصوص تحديد الثمن الأساسي الواجب ذكره ضمن قامة شروط البيع فان ذلك يتم بموجب أمر على عريضة محررة من طرف المحضر القضائي أو الدائن، على أساسها يتعين خبير عقاري لتحديد الثمن الأساسي، على أن يودع تقرير الخبرة خلال 10 أيام من تاريخ تعيين الخبير العقاري وفي حالة ما إذا تعذر عليه انجاز المهمة المسندة إليه يستبدل بخبير آخر، هذا الإجراء وضع حدا للدعاوى القضائية التي كانت ترفع أمام القاضي العقاري لتحديد الثمن الأساسي للعقار المراد بيعه، المادة 737 ق ا م ا.

فرع الثاني: التبليغ الرسمي للقائمة

يجب على المحضر القضائي أن يقوم بتبليغ قائمة شروط البيع إلى كل من المدين، الكفيل العيني ولحائز العقار إن وجد، المالكين على الشيوع، الدائنين المقيدين، بائع العقار أو

---

[1] تعد قائمة شروط البيع ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف بالعقار تعريف دقيق.

[2] تنص المادة 3/737: "يجب أن تتضمن قائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المعتادة، ما يأتي:

1ـ اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه، وموطن كل منهم.

2ـ السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين.

3ـ أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيده ، وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.

4ـ تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعيينا دقيقا، لاسيما موقعه وحدوده...

5ـ تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل، أو انه شاغر.

6ـ شروط البيع و الثمن الأساسي و المصاريف .

7ـ تجزئة العقار إلى أجزاء، إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع، مع تحديد الثمن الأساسي.

8ـ بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.

وإذا خلت قائمة شروط البيع من احد هذه البيانات كانت قابلة للإبطال بناءا على طلب كل ذي مصلحة خلال اجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه، وفي حالة إلغائها يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي.



مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض إن وجد، أو إلى الورثة في حالة الوفاة[1]، ليطلعو على قائمة شروط البيع ولتدرج بها ملاحظاتهم واعتراضاتهم[2] قبل 3 أيام على الأقل من جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقهم في التمسك بها[3].

ويفصل رئيس المحكمة في هذه الاعتراضات بأمر غير قابل لأي طعن خلال 8 أيام وعليه فان الاعتراض لا يتم بدعوى عادية وفقا للأوضاع المعتادة لرفع الدعوى.

فرع ثالث: جلسة البيع بالمزاد العلني

أولا- تحديد زمان ومكان البيع.

يحدد التاريخ في محضر قائمة شروط البيع من طرف رئيس محكمة قاضي البيوع العقارية إذا لم تكن هناك أي اعتراضات، وفي حالة وجودها يكون للمحضر القضائي أو الحاجز الحصول على أمر على عريضة يتضمن منطوقه، تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزايدة وعندها يتولى المحضر القضائي إخطار كل ذي مصلحة[4] بتاريخ ومكان جلسة البيع بالمزايدة بـ 8 أيام على الأقل.

ثانيا : الإعلان عن البيع.

أ – الإعلان العام عن البيع:

بعد أن يقوم المحضر القضائي بالإجراءات السابقة الذكر، يتعين عليه أن يقوم بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية، والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال 8 أيام التالية لأخر تبليغ رسمي هذا ويقوم المحضر بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع بـ 30 يوما على الأكثر و20 يوما على الأقل ونشره[5] على نفقة طالب التنفيذ.

---

[1] نصت على ذلك المادة 740 ق ا ج م ا.

[2] الاعتراضات هي عبارة عن ملاحظات ونقد موجه إلى شروط البيع الهدف منها هو تغيير أو إضافة بعض الشروط أو حذفها.

[3] المادة 742 ق ا ج م ا.

[4] يتولى المحضر القضائي إخطار الدائنين، المدين، الكفيل العيني إن وجد.

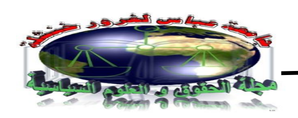
[5] المادة 750 ق ا ج م ا تنص على: " يتم تعليق ونشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني وفقا ما يأتي:1- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضا أو مباني.

2- في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز 3- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.

4- في لوحة إعلانات في قباضة الضرائب و البلدية التي يوجد فيها العقار، 5- في الساحات والأماكن العمومية.

6- وفي أي مكان أخر يحتمل أن يضمن جلب اكبر عدد من المزايدين.

يثبت نشر وتعليق إعلان بتقديم صورة من الجريدة، أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور و يرفق مع ملف التنفيذ".



ب – الإعلان الخاص للبيع:

هذه الوسيلة تخص ذوي الشأن الذين سبق إنذارهم بإيداع قائمة شروط البيع، وهم بالأساس الدائنين المقيدين والمدين المحجوز والحائز والكفيل العيني، حيث يتولى المحضر القضائي إعلانهم، في ميعاد 10 أيام على الأقل من حصول إجراءات النشر.

ثالثا: إجراءات المزايدة لبيع العقار المرهون.

يتم افتتاح الجلسة بالتأكد من حضور أطراف المزايدة والمحضر القضائي والمزايدين وبعد الحصول على ثمن (أعلى سعر) لا يزاد عليه بعد النداء عليه 3 مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة، وعند رسو المزاد على الراسي عليه، يتعين عليه إيداع خمس المبلغ على أن يدفع ما تبقى خلال 8 أيام، فإذا لم يودع ما تبقى من الثمن خلال المدة المحددة له يعذر بالدفع خلال 5 أيام وإلا أعيدت المزايدة على ذمته[1].

وبالنسبة لحكم رسو المزاد فيتخذ هذا الحكم الشكل العادي للأحكام القضائية، ويتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية[2] من اجل إشهاره خلال اجل شهرين من تاريخ صدوره وتنتقل بذلك كل حقوق المدين المحجوز عليه إلى الراسي عليه المزاد ويقصد بالقيد تسجيل كل المعلومات والبيانات الواردة في الحكم في السجل المعد لهذا الغرض، وبعد القيد يطهر العقار من كافة الأعباء التي كان محملا بها ويصبح حكم رسو المزاد سندا للملكية وهو حكم غير قابل لأي طعن.

الخاتمة:

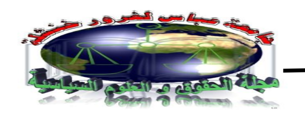
نختم دراستنا لموضوع انقضاء الرهن الحيازي العقاري عن طريق التنفيذ الجبري بالتأكيد على أهميته في مجال الائتمان وما يوفره من ضمانات للدائن المرتهن، لهذا سارع المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات إلى وضع نظام قانوني يمكنه من بسط رقابته على عملية التنفيذ الجبري على العقار المرهون ليكفل بذلك استقرار المعاملات وتشجيع الائتمان.

إذ تعتبر عملية التنفيذ الجبري على العقار وبيعه بالمزاد العلني وسيلة يقتضي بها الدائن المرتهن حقه في حالة ما إذا لم ينفذ المدين التزامه، وللحصول على هذا الحق فان المشرع الجزائري قد وضع إجراءات لابد على الدائن المرتهن من إتباعها لاقتضاء حقه تحت طائلة البطلان، وافرد للمدين حماية خاصة بنصه صراحة على أن:

---

[1] إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل من الثمن الأساسي بسبب تخلف الراسي عليه المزاد بالدفع الثمن فانه يكون ملزم بدفع فارق الثمن .

[2] المحافظة العقارية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار.



- كل اتفاق يبرم بين الدائن والمدين على تملك العقار المرهون قبل حلول اجل الدين يعتبر باطلا، أما إذا تم إبرامه بعد حلول اجل الدين يكون هذا الاتفاق صحيحا ويعد بمثابة وفاء بالدين.
- كل اتفاق يبرم بين الدائن والمدين في حالة عدم الوفاء بالدين على بيع العقار دون إتباع الإجراءات القانونية، يعتبر باطلا.

ومن خلال بحثنا هذا يمكن إجمال أهم النتائج التي أبان عنها هذا البحث ونتبعها ببعض الاقتراحات أو الحلول:

1- لم ينص المشرع الجزائري أو يبين موقفه على الاتفاق المبرم بعد حلول الدين في بيع العقار دون إجراءات كما في حالة تملك العقار.

2- لم ينص كذلك المشرع على الإجراءات المتعلقة بالكفيل العيني.

3- التنفيذ الجبري على العقار يخضع لإجراءات شكلية طويلة ومعقدة.

4- المركز الذي تحتله قائمة شروط البيع مما جعل المشرع يتناوله بشيء من التفصيل.

5- الحجز على أموال المدين ووضعها تحت يد القضاء لا يتم إلا بأمر قضائي تحت طائلة البطلان وجعل عملية بيع العقار المحجوز تتم تحت الإشراف المباشر للمحكمة المختصة.

وبما أن الجانب العملي تشوبه إختلالات من حيث بطء الإجراءات لذلك نقترح:

- استحداث قسم خاص بالتنفيذ على مستوى كل محكمة، وذلك من اجل تسريع العملية وتسهيل المعاملات على الأطراف.
- وضع نصوص قانونية مختصة بالرهن الحيازي العقاري ومفصلة وسد كل الثغرات القانونية المتعلقة به كونه متعلق بموضوع هام وهو العقار من جهة وخروج حيازته من يد المدين من جهة أخرى.

